

Бюллетень для владельцев недвижимости — май 2021 г.

Уважаемые владельцы недвижимости!

Чтобы обеспечить соблюдение требований свода жилищно-эксплуатационных норм г. Нью-Йорка (New York City Housing Maintenance Code), Закона штата Нью-Йорк о многоквартирных домах (New York State Multiple Dwelling Law) и других жилищных правил города, Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) периодически направляет владельцам жилых домов информацию о новых законодательных актах, а также сведения о доступных материалах и ресурсах. Посетите [веб-сайт HPD](#), чтобы ознакомиться с этим и предыдущими бюллетенями на других языках.

Данная публикация подготовлена исключительно в информационных целях и не заменяет юридическую консультацию. Данная информация не является полным или окончательным изложением всех обязанностей владельцев и арендаторов жилья, предусмотренных законами и правилами в сфере жилищной политики г. Нью-Йорка.

Регистрация недвижимости

Закон обязывает владельцев жилых зданий ежегодно регистрироваться в HPD. Следующий период регистрации должен длиться с 1 июня до 31 августа 2021 года. Здания должны быть зарегистрированы, если жилая недвижимость является многоквартирным домом (3 и больше жилых помещений), независимо от того, проживает ли в нем владелец, или частным жильем (1–2 жилых помещения), в котором не проживает ни сам владелец, ни его семья. Регистрация зданий должна также выполняться в случае смены владельца или изменения информации о текущей регистрации (например, если меняется управляющий или распорядитель). HPD использует контактную информацию, указанную при регистрации, для всех официальных уведомлений, рассылок общей информации, а также в случае возникновения в здании чрезвычайной ситуации.

Вы получите электронное письмо от HPD, как только новые регистрационные формы будут доступны. Вы сможете сразу же найти их в онлайн-системе регистрации собственности (Property Registration Online System, PROS), обновить всю необходимую информацию, оплатить регистрационный сбор в размере 13 долларов на имя Департамента финансов (Department of Finance, DOF), и затем распечатать форму. Все, что вам останется сделать, подписать форму и поставить дату, после чего отправить ее в HPD, как указано в форме. Получить доступ очень просто, а сама процедура не займет много времени. Зарегистрируйтесь заранее, чтобы ваша форма была обработана в срок! Вопросы по поводу регистрации можно отправлять на электронную почту register@hpd.nyc.gov. Посетите [веб-страницу HPD](#), чтобы получить больше информации.

Помогите нам найти жилье для жителей г. Нью-Йорка

У арендодателей г. Нью-Йорка есть возможность сдать в аренду свободные помещения и увеличить свой текущий доход, одновременно помогая жителям г. Нью-Йорка, которые нуждаются в этом. Департамент социальных служб (Department of Social Services, DSS) предлагает субсидии на аренду жилья от муниципалитета семьям, которые вышли из системы приютов. Такие семьи и отдельные лица получают субсидии на аренду жилья, компенсирующую разницу между арендной платой и суммой, которую они могут выплачивать самостоятельно. Муниципальные власти могут также выплачивать брокерское вознаграждение от имени соответствующих критериям клиентов, а в некоторых случаях и выплачивать арендодателям премиальные за регистрацию единиц жилья.

В это непростое для экономики время сдача жилья в аренду клиентам DSS может помочь стабилизировать доход арендодателя от сдачи жилья. Поскольку муниципальные власти платят большую часть стоимости арендной платы, и эта доля может увеличиться, если доход арендатора упадет, субсидии на аренду жилья от муниципалитета могут помочь оградить арендодателей от неопределенности.

Больше информации о субсидиях на аренду жилья от муниципалитета можно найти здесь: <https://www1.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/rent-subsidy-flyer.pdf>. Если у вас имеется жилье для сдачи в аренду, просим позвонить на линию поддержки по вопросам жилья Отдела привлечения общественности (Public Engagement Unit) по номеру 929-221-0047 или заполнить онлайн-форму на веб-странице <http://nyc.gov/homesupportunit>.

Защитные оконные решетки спасают жизни

Каждый год маленькие дети получают травмы или погибают при падении из незащищенных окон. **Эти смерти и травмы можно предотвратить.** Погода становится теплее и люди начинают открывать окна, поэтому Департамент здравоохранения и психической гигиены (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH), Управление по делам детей г. Нью-Йорка (NYC Administration for Children's Services, ACS) и HPD призывают арендодателей, домовладельцев и арендаторов принять меры, чтобы предотвратить случаи падений из окон. Правильно установленные защитные оконные решетки могут предотвратить выпадение детей из открытых окон. В период с февраля 2021 года трое детей в возрасте 10 лет и младше выпали из окон, на которых не было защитных оконных решеток. Дети выжили, но получили травмы.

[Местный закон № 57](#) обязывает владельцев недвижимости предоставлять и должным образом устанавливать одобренные оконные решетки на всех окнах, в том числе в ванных комнатах на первом этаже и окнах, выходящих на балкон или террасу, в квартирах, где живут дети не старше 10 лет, а также на окнах во всех общих зонах в таких зданиях. Исключением являются окна, которые открываются на пожарную лестницу, и окна на первом этаже, которые являются предусмотренными запасными выходами в здании, где есть пожарные

лестницы на втором этаже и выше. Перейдите на страницу с [информацией для арендодателей о защитных оконных решетках от Департамента здравоохранения и психической гигиены](#), чтобы узнать больше об установке разных типов защитных оконных решеток.

Согласно положениям законодательства владельцы зданий должны направлять [ежегодное уведомление](#) арендаторам многоквартирных домов (зданий с тремя и более квартирами), чтобы определить необходимость наличия защитных оконных решеток. Форма ежегодного уведомления о защитных оконных решетках в многоквартирных домах объединена с ежегодной формой уведомления о краске на основе свинца, требуемой в соответствии с положениями Местного закона № 1 от 2004 года. Ознакомьтесь с бюллетенем за февраль 2021 года, чтобы получить дополнительную информацию о ежегодном уведомлении, если вы еще не сделали это.

Правильное устранение причин появления плесени

Владельцы жилых домов с более чем 10 квартирами должны привлечь два независимых друг от друга [специалиста по осмотру пораженных плесенью зданий и устранению плесени, лицензированных Департаментом труда штата Нью-Йорк \(New York State Department of Labor\)](#). Они осмотрят помещение и устранят причины появления плесени на участках размером более 1 кв. метра (10 кв. футов). Воспользуйтесь [инструментом поиска лицензированных специалистов по работе с плесенью \(Licensed Mold Contractors Search Tool\)](#), чтобы найти специалистов в вашем районе. Эти лицензированные специалисты должны соблюдать требования Административного кодекса г. Нью-Йорк, раздел 24-154, и Закона о труде штата Нью-Йорк, статья 32.

[Местный закон № 61 от 2018 года](#) установил минимальные стандарты для проведения осмотра пораженных плесенью участков и ее устранения для домов с более чем 10 квартирами или расположенных на зонированном участке в пределах более 2322 кв. метров (25 000 кв. футов) нежилой площади. Закон также требует, чтобы лицензированный специалист по устранению плесени подал форму уведомления о плане работ по устранению плесени и план работ по устранению плесени в Департамент защиты окружающей среды г. Нью-Йорка (NYC Department of Environmental Protection, DEP). Лицензированный специалист по осмотру пораженных плесенью зданий должен подать форму оценки последствий устранения плесени и подтверждение отсутствия плесени. **Эти формы доступны на веб-сайте DEP по ссылке: <https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>, и подрядчик должен подать их онлайн.** Если подрядчик столкнулся с какими-либо проблемами в процессе подачи форм, он может обратиться за помощью по электронному адресу moldhelp@dep.nyc.gov.

Размеры штрафа для владельца недвижимости за выполнение работ без надлежащей документации варьируются от 800 до 10 000 долларов. Ссылка на страницу для подачи формы в DEP: <https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>.

Копии квитанций о подаче форм должны быть предоставлены владельцу подрядчиками после их подачи, и HPD требует, чтобы копии тех же документов были поданы с формой засвидетельствования устранения нарушений, связанных с плесенью, класса В и класса С, которые распространяются на здания с более чем 10 квартирами.

Проверки наличия краски на основе свинца: нарушения за несоблюдение требований к повторной сдаче жилья

HPD обеспечивает соблюдение требований к повторной сдаче жилья во время всех проверок, где проживает ребенок младше шести лет. HPD будет выносить решения о нарушениях согласно распоряжениям № 621 или № 622 для квартир, где проживает ребенок младше шести лет И где предположительно или точно истертые поверхности окон и дверей, которые подвергаются трению, окрашены краской на основе свинца, А ТАКЖЕ если арендатор подтверждает, что жилье было сдано ему повторно после 2 августа 2004 года (дата вступления в силу Местного закона № 1). Эти нарушения требуют соответствие квартиры требованиям к повторной сдаче жилья за счет удаления краски на основе свинца **со всех поверхностей окон и дверей, которые подвергаются трению**, в течение 21 дня. Это также может распространяться на поверхности окон и дверей, которые не представляют непосредственной опасности во время проверки, но на момент повторной сдачи жилья с этих поверхностей может потребоваться удалить краску на основе свинца. Владелец должен отдельно должным образом засвидетельствовать как нарушение в отношении опасности, связанной с краской на основе свинца, имеющейся на конкретных поверхностях окон или дверей, которые подвергаются трению (распоряжение о нарушении № 616 или № 617), **так и** завершение работ по удалению краски со всех поверхностей окон и дверей, которые подвергаются трению (распоряжение № 621 или № 622).

Владелец имеет возможность запросить перенос даты исправления всех нарушений, внимательно следуя инструкциям, приведенным в уведомлении о нарушении. Согласно распоряжению № 621 владелец может также оспорить нарушение, предоставив результаты рентгенофлуоресцентного анализа, свидетельствующие об отсутствии краски на основе свинца на поверхностях окон и дверей, которые подвергаются трению.

Гражданский штраф за несоблюдение требований к повторной сдаче жилья составляет 250 долларов в день, но не более 10 000 долларов.